APPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

RMR de Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2001

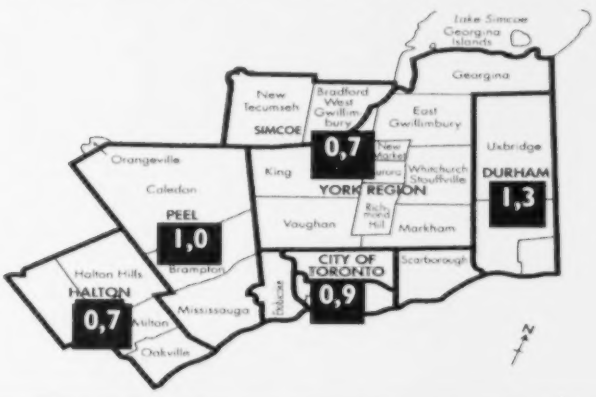
Légère augmentation du taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto en 2001

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en 2001 par la SCHL révèlent que le taux d'inoccupation des logements d'initiative privée a progressé dans l'agglomération de Toronto, et ce, malgré la forte immigration. La SCHL attribue cette hausse à divers facteurs. D'abord, tel qu'il avait été prévu, le coût d'accession à la propriété dans l'agglomération, qui a atteint un des plus bas niveaux jamais enregistrés, a incité bon nombre de locataires à acheter un logement. Le nombre de ménages ayant accédé à la propriété a augmenté plus rapidement que celui des nouveaux locataires, puisque la création d'emplois dans les groupes d'âges les plus susceptibles de louer un appartement, à savoir ceux des jeunes, a ralenti en 2001.

En dépit, toutefois, bien qu'ils ne réussissent pas toujours à louer un appartement lorsqu'ils en majorent le loyer, les propriétaires-bailleurs ont « tenté leur chance » sur le marché, ce qui a peut-être contribué au fait que des logements sont demeurés inoccupés pendant de longues périodes. Par ailleurs, des niveaux records d'immigrants ont été enregistrés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. Normalement, ces personnes louent leur logement à leur arrivée. Mais bon nombre d'entre elles ont peut-être choisi d'accéder directement à la propriété alors que d'autres auront décidé de partager leur logement afin de réduire leurs frais.

Suite à la page 2

Taux d'inoccupation selon le secteur (2001) *RMR de Toronto*



Analyse de marché, Centre d'affaires de l'Ontario, SCHL

Rob Genier
(416) 218-3390
rgenier@cmhc-schl.gc.ca

Ted Tsiakopoulos
(416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

SOMMAIRE

1. Légère augmentation du taux d'inoccupation en 2001
2. Résumé et faits saillants
3. Le taux d'inoccupation dans la RMR va à l'encontre des tendances nationale et régionale
4. Taux d'inoccupation plus élevés dans les sous-marchés les plus restreints
6. Hausses de loyer moins fortes en 2001
8. Taux de roulement en légère hausse
9. Perspectives du marché locatif
10. Méthodologie et définitions

Tableaux : taux d'inoccupation et loyer
11. Taux d'inoccupation et loyer moyen des maisons en rangée
12. Taux d'inoccupation des appartements
13. Loyer moyen des appartements
14. Univers des appartements
15. Taux de roulement
16. Taux d'inoccupation des logements aidés

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

104-02731/

Enfin, l'achèvement de la conversion de bâtiments industriels en importants ensembles d'habitation au centre-ville de Toronto peut avoir contribué à accroître l'offre de logements locatifs.

Le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto a augmenté, passant de 0,6 à 0,9 %. Il demeure donc toujours inférieur à 1 %, ce qui est considéré comme correspondant à un marché favorable aux propriétaires-bailleurs. Le faible taux d'inoccupation signifie que les locataires ont moins de choix, alors que les propriétaires-bailleurs peuvent plus facilement majorer les loyers, dans les limites imposées par les règlements provinciaux régissant les hausses de loyer. Bien que les augmentations de loyer dans la RMR de Toronto aient été supérieures au taux d'inflation et au taux légal de 2,9 % prévu par les dispositions de la *Loi sur la protection des locataires* pour 2001, elles demeurent inférieures à celles observées en 2000. La faible progression des loyers dans les quartiers du centre-ville et dans la catégorie des studios, sans doute attribuable à la concurrence livrée par l'accession à la propriété (dont le coût a reculé), a contribué à freiner la hausse globale des loyers en 2001. Par ailleurs, les propriétaires avaient jusqu'à septembre 2001 pour présenter une demande de majoration de loyer supérieure au taux légal par suite de la progression du coût de chauffage (et ils ont été nombreux à l'avoir fait); en grande partie, ces demandes n'ont donc pas eu d'incidence sur les résultats de l'Enquête d'octobre 2001.

Bien que la croissance du nombre de ménages composés de jeunes âgés de 15 à 24 ans viendra soutenir la demande de logements locatifs en 2002, l'écart entre l'offre et la demande devrait continuer à s'amenuiser tout au long de l'année. Parmi les facteurs à l'origine de ce phénomène, nommons d'abord le nombre accru de logements locatifs conventionnels et non conventionnels qui seront achevés. Les logements locatifs conventionnels commenceront à être mis sur le marché en 2002, alors que bon nombre de copropriétés achetées par des investisseurs viendront enrichir le stock de logements locatifs au cours des années à venir. Ensuite, malgré le ralentissement de l'activité sur les marchés locaux de l'habitation, qui ont connu des niveaux records en 2001, les bas taux hypothécaires soutiendront la demande de logements et l'accession à la propriété. Enfin, le marché de l'emploi dans les provinces de l'Ouest étant plus vigoureux que celui de la région, on s'attend à ce que le nombre de migrants en provenance d'autres provinces diminue dans la RMR. Cette diminution, conjuguée au recul de l'immigration internationale en raison de l'intensification des mesures de sécurité, devrait entraîner un repli de la demande de logements locatifs. La SCHL prévoit donc que le taux d'inoccupation et le loyer continueront à progresser en 2002.

Nouveau recul du taux d'inoccupation dans les autres centres urbains

Au pays, le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs dans les régions métropolitaines de recensement est passé de 1,6 % en octobre 2000 à 1,1 % en octobre 2001. Ce nouveau recul est attribuable à la robustesse de la création d'emplois au cours des dernières années, à la force de l'immigration internationale et à la croissance du nombre de jeunes adultes dans bon nombre de centres.

Dix-sept des 26 grands centres au pays ont affiché un taux d'inoccupation inférieur à celui de l'année précédente. Les taux d'inoccupation les plus faibles ont été observés à Victoria (0,5%), Montréal (0,6 %), Hull (0,6 %) et Ottawa (0,8 %), et les plus élevés, à Thunder Bay (5,8 %) et Sudbury (5,7 %).

En Ontario, la forte immigration a fait régresser le taux d'inoccupation dans cinq des dix grands centres. L'offre accrue de logements locatifs et la forte accession à la propriété ont entraîné une hausse du taux d'inoccupation à Toronto, Ottawa, Kitchener et Windsor.

Selon le relevé annuel des loyers effectué par la SCHL, c'est encore Toronto qui affiche le loyer moyen le plus élevé pour un appartement de deux chambres (1027 $); viennent ensuite Vancouver (919 $) et Ottawa (914 $). En revanche, les loyers les plus bas ont été enregistrés à Trois-Rivières (419 $) et à Sherbrooke (446 $).

Vacancy Rates

Area	2000	2001
Calgary	1.3	1.2
Chicoutimi	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montreal	1.5	0.6
St. Catherines-Nagara	2.6	1.9
Oshawa	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Ottawa	0.2	0.8
Quebec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.8	2.5
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	**0.6**	**0.9**
Trois-Rivieres	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Major Met. Centres	**1.6**	**1.1**

SOMMAIRE 2001

Taux d'inoccupation	2000	2001
Studios	0,7 %	1,2 %
1 chambre	0,6 %	1,0 %
2 chambres	0,6 %	0,8 %
3 chambres et plus	0,8 %	0,8 %
Tous log. confondus	0,6 %	0,9 %

RMR de Toronto

Loyers moyens	2000	2001
Studios	683 $	695 $
1 chambre	830 $	866 $
2 chambres	979 $	1027 $
3 chambres et plus	1165 $	1224 $
Tous log. confondus	908 $	949 $

Le taux d'inoccupation de la RMR de Toronto va à l'encontre des tendances nationale et régionale

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto est passé de 0,6 % en 2000 à 0,9 % en 2001. Autrement dit, 9 appartements d'initiative privée sur 1000 étaient inoccupés en 2001. La hausse du taux d'inoccupation à Toronto va à l'encontre de la tendance observée ailleurs en Ontario et dans le reste du Canada. Compte tenu du fait que des niveaux records d'immigrants ont été enregistrés dans l'agglomération de Toronto, ce qui aurait dû contribuer à stimuler la demande de logements locatifs, quels facteurs sont à l'origine de l'augmentation du taux d'inoccupation?

D'abord, selon les résultats de l'Enquête auprès des consommateurs sur leurs intentions d'acheter ou de rénover, près de 70 % des éventuels acheteurs en 2001 étaient des accédants à la propriété ou des locataires. Bon nombre de ménages locataires au début de 2001 ont indiqué qu'ils souhaitaient accéder à la propriété, et, selon les répondants, l'accumulation de l'avoir propre revêtait une importance accrue. La diminution des taux hypothécaires, conjuguée à une hausse moins marquée du prix des logements dans l'agglomération, a fait reculer le coût d'accession à la propriété en 2001 à un de ses plus bas niveaux jamais enregistrés. Les événements tragiques de septembre ont contribué à accentuer la décélération de l'économie nord-américaine et, de ce fait, à réduire encore plus les taux hypothécaires, qui ont presque atteint leur plus bas niveau en 40 ans. En 2001, pour pouvoir acheter un appartement en copropriété de prix modeste, avec un emprunt amorti sur 25 ans et une mise de fonds de 10 %, un ménage devait avoir un revenu supérieur à 41 000 $ (voir tableau ci-dessous). Par ailleurs, les frais mensuels de location étaient un peu plus bas, un revenu de 36 000 $ étant nécessaire. Compte tenu que les acheteurs auraient déboursé de 4 000 à 5 000 $ par an afin de se constituer un avoir propre, il semble qu'un changement de mode d'occupation était une solution séduisante en 2001.

Ensuite, conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection des locataires*, le loyer des logements inoccupés peut être rajusté en fonction du marché. Depuis que cette loi a été adoptée, le marché locatif de Toronto est demeuré restreint ce qui a encouragé les propriétaires-bailleurs à « tester le marché ». Bien qu'il ait été parfois possible de majorer les loyers, la concurrence provenant de l'accession à la propriété a rendu les locataires réticents à payer plus pour un logement locatif en 2001. En fait, les logements locatifs dans les fourchettes de loyers en concurrence directe avec les logements pour propriétaires-occupants (à savoir ceux ayant des loyers de plus de 1 100 $) auraient été plus difficiles à louer en cas de majoration de loyer, puisque que leurs taux d'inoccupation ont atteint en 2001 des niveaux inégalés en cinq ans (voir les tableaux et graphiques en page 5).

Suite à la page 4

2001	**Propriété**	**Location**
Prix ou loyer moyen	$185,000	$949
Taux hyp. 5 ans moyen	6.50%	****
Frais mensuels de possession ou location	$1,115	$949
Frais annuels de possession ou de location	$13,380	$11,388
Revenu brut du ménage nécessaire	**$41,812**	**$35,588**

Source : Chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, SCHL
ans, 32 % ABD

Par conséquent, les appartements sont demeurés inoccupés pendant de plus longues périodes puisque les locataires ont décidé de partager leur logement afin d'économiser sur le coût du loyer.

La hausse du taux d'inoccupation dans la RMR peut enfin s'expliquer par la conjoncture économique locale. Bien que l'offre se soit accrue par suite de l'accession à la propriété des locataires, l'apport de ménages locataires a été plus modeste qu'auparavant en raison de l'affaiblissement du marché de l'emploi. Comme on a pu l'observer au début des années 1990, lorsque le marché de l'emploi s'essouffle, la formation de ménages locataires ralentit, d'où augmentation du taux d'inoccupation. Par conséquent, le nombre de jeunes Torontois pouvant décrocher un emploi a régressé par suite du recul de l'économie locale; il n'est donc pas étonnant de constater qu'ils ont été moins actifs sur le marché locatif, choisissant de rester à la maison plus longtemps.

Contraction de la demande de studios

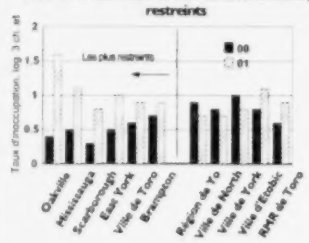
En 2001, le taux d'inoccupation a progressé dans toutes les catégories d'appartements. L'offre de studios disponibles a augmenté, leur taux d'inoccupation étant passé de 0,7 % en 2000 à 1,2 % en 2001. Cette hausse met fin à la tendance à la baisse amorcée en 1998. De façon générale, le resserrement du marché locatif de Toronto se traduit par un délaissement des appartements à loyer élevé en faveur des studios, qui sont plus abordables. Toutefois, après les importantes hausses de loyer enregistrées en 2000, il est possible qu'un seuil ait été atteint pour les studios, ce qui les rend plus sensibles aux éventuelles majorations de loyer. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des appartements de une chambre s'est fixé à 1 % alors que les taux des appartements de deux et de trois chambres sont demeurés relativement stables à 0,8 %.

Taux d'inoccupation plus élevés dans les sous-marchés les plus restreints

Un examen des sous-marchés révèle que les augmentations les plus importantes du taux d'inoccupation ont été enregistrées dans les sous-marchés de logements pour propriétaires-occupants les plus recherchés. C'est à Oakville que le taux d'inoccupation de l'ensemble des appartements locatifs a le plus progressé et où il est le plus élevé (1,6 %). Venaient ensuite les sous-marchés où les logements pour propriétaires-occupants sont de prix plus modeste, notamment Mississauga, Scarborough, East York et Brampton. Le taux d'inoccupation a grimpé à 1,1 % à Mississauga, alors que les taux de Scarborough et de East York se sont établis à 0,8 % et à 1 % respectivement. Le taux d'inoccupation a augmenté à Brampton (0,9 % en 2001), mais sa progression a été moins forte.

Par ailleurs, les sous-marchés où le prix des logements pour propriétaires-occupants est élevé ont livré une concurrence moins forte aux logements locatifs du quartier, ce qui a permis de modérer l'avance de l'offre sur le marché locatif. Par conséquent, le marché locatif est plus restreint dans ces quartiers, les taux d'inoccupation y étant en général inférieurs à la moyenne de la RMR de Toronto (0,9 %). Le taux d'inoccupation le plus bas a été observé dans la région de York, où il est passé de 0,9 % en octobre 2000 à 0,7 % en octobre 2001. À North York et dans la ville de York, les taux d'inoccupation se sont établis à 0,7 % et à 0,8 % respectivement.

Taux d'inoccupation par sous-marché
Plus élevés dans les marchés de la revente les plus restreints



ACTUALITÉS HABITATION

Votre lien avec le marché de l'habitation

Des données locales, une référence nationale

- Ayez un aperçu de votre marché local en prenant connaissance des opinions d'experts formulées par les analystes du bureau local de la SCHL.
- Planifiez et fixez le degré de risque que votre entreprise est prête à assumer, et déterminez les possibilités qui s'offrent à vous.
- Conservez une longueur d'avance sur vos concurrents. Prenez des décisions stratégiques éclairées en vous fondant sur les données les plus récentes.
- Les numéros des premier et troisième trimestres sont accompagnés du supplément *Résumé des prévisions*.

Pour commander ou pour en savoir davantage, veuillez composer le numéro suivant :

1 800 493-0059

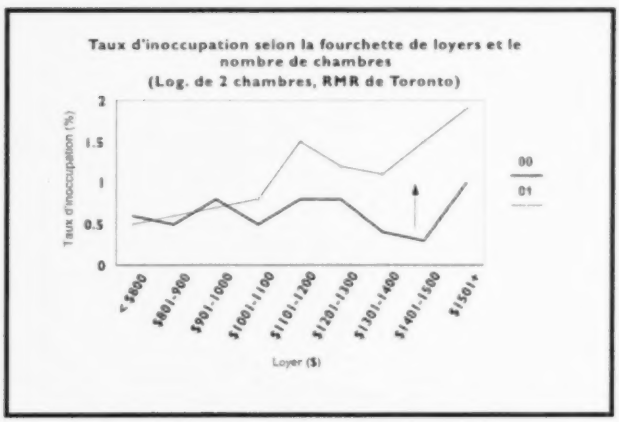
SCHL CMHC

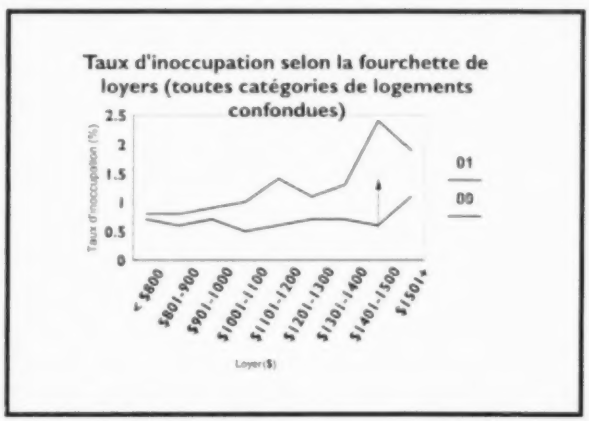
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres, immeubles de trois logements ou plus d'initiative privée

RMR de Toronto, de 1997 à 2001

FOURCHETTE DE LOYERS	Studios					1 chambre				
	1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001
600 $ et moins	1.3	1.6	0.9	1.0	1.2	0.7	1.0	0.9	1.7	0.5
De 601 à 700 $	1.2	0.6	0.9	1.2	1.3	0.7	0.8	0.7	0.5	1.1
De 701 à 800 $	0.6	0.4	0.7	0.5	1.2	0.9	0.9	0.8	0.6	0.5
De 801 à 900 $	2.2	0.9	5.2	0.4	1.4	0.6	1.0	0.9	0.7	0.9
De 901 à 1000 $	35.8	28.1	0.0	0.0	1.0	0.5	0.9	0.6	0.5	1.3
De 1001 à 1100 $	*	*	0.0	0.4	0.5	3.1	0.3	0.5	0.3	1.5
De 1101 à 1200 $	*	*	0.0	0.0	0.0	0.6	1.2	1.1	0.5	1.4
De 1201 à 1300 $	*	0.0	2.1	0.0	0.0	0.5	1.1	1.2	0.8	1.9
De 1301 à 1400 $	*	*	*	0.0	0.0	0.0	0.7	1.0	1.9	2.3
De 1401 à 1500 $	*	*	*	*	0.0	*	0.0	3.4	2.7	4.1
1501 $ et plus	*	0.0	*	0.0	0.0	0.0	4.5	16.4	0.3	1.6
	2 chambres					3 chambres et plus				
	1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001
600 $ et moins	0.2	0.3	0.2	0.5	0.0	0.2	0.7	0.0	0.0	0.0
De 601 à 700 $	0.0	0.7	0.4	0.4	0.4	0.0	0.3	1.5	13.6	0.8
De 701 à 800 $	0.6	0.8	0.8	0.6	0.5	0.6	0.5	0.5	0.2	0.3
De 801 à 900 $	0.8	0.8	0.8	0.5	0.6	0.8	0.9	1.7	0.5	0.2
De 901 à 1000 $	1.2	0.6	0.9	0.8	0.7	1.2	1.2	0.9	1.0	0.5
De 1001 à 1100 $	1.2	0.9	1.2	0.5	0.8	1.2	0.8	1.6	0.8	0.9
De 1101 à 1200 $	1.8	0.8	1.3	0.8	1.5	1.8	1.7	2.2	0.4	0.7
De 1201 à 1300 $	2.1	0.2	1.2	0.8	1.2	2.1	1.7	2.0	0.4	0.5
De 1301 à 1400 $	1.9	1.1	0.6	0.4	1.1	1.9	1.2	1.7	0.7	1.1
De 1401 à 1500 $	0.4	0.7	0.4	0.3	1.5	0.4	2.6	1.9	0.8	3.1
1501 $ et plus	0.7	1.8	1.7	1.0	1.9	0.7	3.0	3.7	1.5	2.1





Production de logements locatifs neufs à l'horizon en raison des subventions d'investissement

Le 30 novembre 2001 marque le début d'une collaboration active entre tous les ordres de gouvernement en vue de résoudre le problème du logement locatif. Les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables du logement ont arrêté un cadre pour accroître l'offre de logements abordables au pays. Le gouvernement fédéral négociera une entente avec chacune des provinces souhaitant participer au programme. Il s'est engagé à injecter 680 millions de dollars sur quatre ans, ou 25 000 $ par logement en moyenne. Les provinces doivent verser une contribution égale aux sommes engagées par le gouvernement fédéral.

Selon les estimations, 30 000 logements pourraient être construits au pays. À ce jour, aucune entente bilatérale n'a été signée avec l'Ontario, même si cette province s'est dite intéressée à remettre en vigueur son programme de subventions et de remise de la taxe de vente provinciale pour la construction de logements locatifs.

Règles établissant les hausses de loyer

Chaque année, la province établit un taux légal pour les majorations de loyer. Il s'agit d'un pourcentage de hausse que peut appliquer le propriétaire-bailleur sans avoir à présenter de demande au Tribunal du logement de l'Ontario. En 2001, ce taux a été fixé à 2,9 %; en 2002, il sera de 3,9 %. Le propriétaire-bailleur peut adresser une demande au Tribunal afin de pouvoir augmenter le loyer de certains ou de la totalité des appartements d'un immeuble d'un pourcentage supérieur au taux légal. Les raisons pouvant être invoquées pour les majorations de loyer sont les suivantes :

1) Il y a eu une augmentation exceptionnelle des impôts municipaux ou des services pour l'immeuble en question.
2) Des dépenses en immobilisations ont été engagées pour l'immeuble ou pour une partie des appartements de l'immeuble.
3) Les services de sécurité ont entraîné une augmentation des frais d'exploitation.

On considère que la hausse des frais d'exploitation est exceptionnelle lorsqu'elle est supérieure au pourcentage du taux légal. Ces pourcentages sont établis en fonction d'une moyenne mobile sur trois ans et fixés par règlement tous les ans. Les pourcentages utilisés ayant servi au calcul du taux légal pour le chauffage au cours des dernières années sont les suivants : **1,36 % (2000), 5,44 % (2001) et 15,63% (2002).**

Hausses de loyer moins fortes en 2001

Malgré l'augmentation du taux d'inoccupation global, le marché de Toronto demeure restreint, ce qui contribue sans doute à expliquer le fait que les majorations de loyer demeurent supérieures au taux d'inflation. Selon les résultats de l'Enquête réalisée en 2001, le loyer moyen global a progressé de 4,5 % alors que le taux légal de majoration était fixé à 2,9 %. Malgré la forte croissance de l'accession à la propriété, la hausse la plus forte a été observée pour les appartements de trois chambres ou plus; le loyer de ces appartements a en effet été majoré de 5,1 % pour s'établir à 1224 $. La plus faible augmentation (1,8 %) a été observée pour les studios (loyer moyen de 695 $). Les appartements de une chambre et de deux chambres ont affiché des hausses se rapprochant de la moyenne de la RMR de Toronto, à savoir 4,3 % et 4,9 % respectivement; leurs loyers s'établissent donc à 866 $ et 1027 $.

Bien que les loyers aient continué leur progression, il demeure que la majoration est bien inférieure à celle enregistrée en 2000 (+7,5 %). Quels sont les facteurs expliquant ce ralentissement de la croissance? Premièrement, la forte concurrence que livre l'accession à la propriété (par suite de la réduction du coût d'accession) a limité les hausses que pouvaient exiger en 2001 les propriétaires-bailleurs, qu'il s'agisse de nouveaux ou d'anciens locataires. En fait, le roulement des locataires s'expliquait probablement davantage par l'accession à la propriété que par un déménagement dans un autre logement locatif. C'est ainsi qu'il y a eu recul du nombre de logements inoccupés loués au prix du marché.

Deuxièmement, la forte majoration du loyer des studios affichée en 2000 peut avoir contribué à limiter les éventuelles majorations de loyer en 2001. De fait, lorsqu'il y a eu resserrement du marché locatif de Toronto dans le passé, on observait un déplacement de la demande vers les logements à loyer moins élevé, ce qui entraînait une expansion de la demande de studios et une hausse du loyer de ces appartements. Toutefois, alors que les loyers des autres catégories d'appartements ont fluctué en 2001, le loyer des studios est demeuré relativement stable d'une année sur l'autre. Un seuil ayant été atteint, les majorations du loyer des studios et de l'ensemble des appartements ont été limitées en 2001.

Troisièmement, des preuves empiriques laissent supposer que les appartements locatifs auraient déjà été loués à de nouveaux locataires par deux fois depuis l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires*. Un bon exemple de ce phénomène sont les quartiers très recherchés longeant la rue Yonge (au centre-ville). De fait, depuis que des hausses de loyer supérieures à 10 % ont été enregistrées en 1998, la progression des loyers a constamment ralenti.

Quatrièmement, il est possible que les résultats de la brusque augmentation du nombre de demandes de révisions de loyer enregistrée en septembre 2001, par suite de l'escalade des coûts de chauffage, n'aient pas été saisis par notre enquête de septembre, du fait que les locataires doivent recevoir un avis de 90 jours. Ainsi, les propriétaires-bailleurs souhaitant majorer le loyer de leurs appartements en 2002 et se prévaloir du pourcentage de 5,44 % prévu pour le chauffage avaient jusqu'en septembre 2001 pour présenter leur demande, ce qui peut avoir contribué à freiner quelque peu la progression des loyers en 2001.

Suite à la page 7

Taux d'inoccupation et loyer moyen selon l'âge de l'immeuble de trois appartments ou plus d'initiati l'immeuble de troi RMR de Toronto, de 1997 à 2001

	Date d'achèvement	Taux d'inoccupation					Loyer moyen				
		1997	1998	1999	2000	2001	1997	1998	1999	2000	2001
Studios	Avant 1940	2.5	3.0	1.3	0.8	1.5	507	532	578	642	618
	De 1940 à 195	1.0	1.1	0.7	0.9	1.2	513	548	593	632	650
	De 1960 à 197	1.1	0.7	1.0	0.7	1	567	602	635	699	723
	De 1975 à 198	0.7	0.5	0.7	0.5	1.4	644	675	717	757	786
	Après 1984	0.0	4.6	2.2	**	**	637	658	702	**	**
1 chambre	Avant 1940	1.1	1.6	0.9	0.8	0.9	663	683	743	796	820
	De 1940 à 195	0.6	0.8	0.9	0.8	1.2	619	660	711	756	787
	De 1960 à 197	0.7	0.7	0.6	0.5	0.8	687	737	773	839	877
	De 1975 à 198	0.8	0.6	0.9	0.6	1.3	795	824	861	922	962
	Après 1984	2.3	1.5	1.3	0.6	1.7	780	881	838	977	1,000
2 chambres	Avant 1940	0.7	0.8	0.5	0.6	0.3	851	933	1038	1,040	1,072
	De 1940 à 195	0.7	0.7	0.6	0.7	0.8	738	789	822	870	925
	De 1960 à 197	0.7	0.6	0.8	0.5	0.7	802	866	907	973	1,022
	De 1975 à 198	1.4	0.9	0.9	0.7	1.3	917	963	989	1,064	1,121
	Après 1984	1.7	0.8	1.6	0.9	1.1	997	1058	995	1,082	1,076
3 chambres	Avant 1940	2.2	2.4	1.1	1.5	1.2	1192	1171	1347	1,466	1,486
	De 1940 à 195	0.3	1.4	3.8	0.7	0.8	995	1037	1108	1,188	1,241
	De 1960 à 197	0.9	0.9	1.1	0.7	0.8	959	1027	1062	1,158	1,208
	De 1975 à 198	1.0	1.3	1.3	0.9	1	1007	1105	1085	1,141	1,231
	Après 1984	2.5	0.3	0.4	1.2	0.4	1065	1076	1146	1,158	1,162
Toutes	Avant 1940	1.3	1.6	0.9	0.8	0.9	716	756	825	866	887
catégories	De 1940 à 195	0.6	0.8	0.9	0.8	1	663	705	752	800	837
confondues	De 1960 à 197	0.7	0.7	0.8	0.5	0.8	754	811	847	916	960
	De 1975 à 198	1.1	0.8	1.0	0.6	1.2	865	913	937	1,002	1,054
	Après 1984	1.8	1.0	1.5	0.9	1.4	946	1005	961	1,040	1,042

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des

MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.

La SCHL est une source d'analyses approfondies sur le marché de l'habitation.

Rapports sur les logements locatifs, Actualités habitation, Perspectives du marché du logement

Conférence annuelle sur les perspectives du logement

Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez le 1 800 493-0059 pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance.

Progression des loyers plus lente au centre-ville

Les locataires sont prêts à payer un loyer plus élevé pour vivre près du centre-ville en raison de la proximité des transports en commun, des centres commerciaux et boutiques et des divertissements. Dans le passé, les majorations de loyer avaient été davantage limitées dans ces secteurs. Les propriétaires-bailleurs ont donc pu, depuis 1998, exiger des augmentations supérieures. Ce phénomène explique pourquoi les hausses dans la ville de Toronto (zones 1-4) ont dépassé celles des autres secteurs de la RMR de Toronto plus récemment. En revanche, l'accélération de l'accession à la propriété dans la ville de Toronto, conjuguée à des hausses se rapprochant du maximum permis, a limité la progression des loyers à 3,8 % en 2001. Pendant la période, Etobicoke, Brampton et North York affichaient des remontées plus fortes que la moyenne de la RMR avec des augmentations de 6,7 et de 5,7 %.

TAUX DE ROULEMENT SELON LA FOURCHETTE DE LOYERS
IMMEUBLES DE TROIS APPARTEMENTS OU PLUS D'INITIATIVE PRIVÉE
RMR DE TORONTO, OCTOBRE 2001

Fourchette de loyers	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres		
	#	All	Rate	#	All	Rate	#	All	Rate	#	All	Rate
400 $ et moins	2	233	0.9%	0	51	0.0%	0	18	0.0%	0	0	**
De 401 à 500 $	14	1137	1.2%	0	508	0.0%	0	180	0.0%	0	0	**
De 501 à 600 $	50	5469	0.9%	16	2516	0.6%	0	418	0.0%	0	19	0.0%
De 601 à 700 $	73	6774	1.1%	47	12290	0.4%	2	2305	0.1%	0	245	0.0%
De 701 à 800 $	81	5332	1.5%	189	28709	0.7%	38	10283	0.4%	1	192	0.5%
De 801 à 900 $	79	4536	1.7%	372	37938	1.0%	139	24256	0.6%	4	1369	0.3%
De 901 à 1000 $	61	1527	4.0%	374	22633	1.7%	357	31843	1.1%	14	4315	0.3%
De 1001 à 1100 $	9	660	1.4%	158	9348	1.7%	277	23634	1.2%	44	4639	0.9%
De 1101 à 1200 $	3	41	7.3%	129	4842	2.7%	231	14823	1.6%	40	4419	0.9%
1201 $ et plus	4	208	1.9%	170	5921	2.9%	455	18441	2.5%	148	10297	1.4%

Taux de roulement toujours faible, mais en légère hausse en 2001

Le taux de roulement est une composante importante de l'Enquête sur les logements locatifs. Pour établir le taux de roulement, on demande aux propriétaires ou aux gestionnaires d'immeuble d'indiquer s'il y a eu de nouveaux locataires ou si des locataires ont changé d'appartement dans l'immeuble. Les logements libérés puis loués le même mois ne sont pas considérés comme étant inoccupés et ne sont donc pas visés par l'enquête ordinaire. Avant l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires* (en 1998), l'évolution du taux de roulement suivait celle du taux d'inoccupation. Autrement dit, un taux d'inoccupation élevé sur le marché incitait les locataires à essayer de trouver des appartements plus intéressants, d'où un taux de roulement accru. Toutefois, les dispositions de la nouvelle loi, qui permettent d'exiger le loyer du marché lorsqu'un logement se libère, ont eu pour effet de limiter les déménagements, puisque ceux-ci ne représentent plus d'avantage financier. Par conséquent, le taux de roulement dans la RMR de Toronto a régressé de 1998 à 2000. Que s'est-il donc passé en 2001 pour renverser cette tendance? Il semble que le roulement de locataires dans l'agglomération de Toronto s'explique en partie par la forte diminution du coût de l'accession à la propriété. Ainsi les logements auraient été libérés par suite de l'achat d'une propriété. De fait, les appartements de deux chambres dont le loyer était supérieur à 1200 $ ont vu leur taux de roulement s'accroître considérablement en 2001. Par ailleurs, il n'est pas étonnant de constater que les sous-marchés de l'habitation plus faibles, notamment ceux de la région de York et de la ville de York, affichaient un taux de roulement inférieur à la moyenne de la RMR. En revanche, les marchés plus restreints, ceux de la ville de Toronto, de Brampton et d'Oakville par exemple, avaient un taux de roulement supérieur à la moyenne.

Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs

Quelles sont les intentions de vos clients?

N'essayez plus de deviner! Consultez les tableaux de données que renferme *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* pour sonder les intentions de vos clients. Chaque tableau présente un grand nombre de renseignements précieux et vous donne la possibilité de faire des analyses très précises.

Sachez ce quels éléments sont ou seront en demande au moment d'acheter ou de rénover une maison. Visitez notre site Web à :

www.cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché locatif en 2002

La pression à la hausse exercée sur les loyers se maintiendra en 2002, les augmentations devant dépasser celles enregistrées en 2001. La reprise prévue de l'économie locale et de la création d'emplois au deuxième semestre de 2002 devrait soutenir la demande de logements locatifs l'année prochaine, et ce, malgré le recul de l'immigration dans l'agglomération. Bien que le marché locatif de Toronto soit restreint depuis plusieurs années, l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires*, qui ne limite pas les hausses de loyer lorsqu'un appartement se libère, a permis de réduire l'écart existant entre le loyer versé et le loyer du marché. En 2002, deux grands facteurs contribueront à la majoration des loyers.

En premier lieu, le taux légal permis passera de 2,9 % en 2001 à 3,9 % en 2002. Les locataires devront vraisemblablement assumer cette hausse, puisque le marché locatif favorise actuellement les propriétaires-bailleurs.

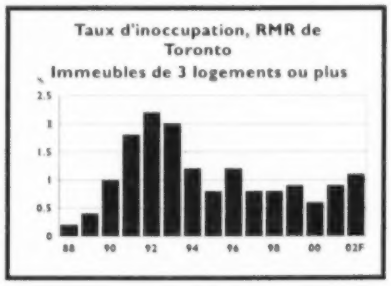
En second lieu, les frais de chauffage de bon nombre d'appartements locatifs ont augmenté de plus de 10 %, pourcentage pouvant être considéré comme exceptionnel selon les règlements provinciaux. Selon nos sources, l'ascension des coûts de chauffage était la raison invoquée dans bon nombre de demandes (correspondant à 20 % de l'ensemble des logements locatifs) présentées en vue d'obtenir l'autorisation de pouvoir exiger une augmentation supérieure au taux légal. Compte tenu de la concurrence livrée par l'accession à la propriété, il est probable que les propriétaires-bailleurs auront de la difficulté à refiler des hausses de loyer supérieures à 10 % aux locataires actuels. Toutefois, il n'y a pas de plafond pour les coûts de chauffage, contrairement aux dépenses en immobilisations. Il est donc possible que les majorations de loyer atteignent 9 %, vu l'augmentation de 3,9 % permise par règlement. La SCHL prévoit donc que le loyer moyen d'un appartement de deux chambres progressera de 7 % en 2002 pour s'établir à 1099 $.

Par ailleurs, le taux d'inoccupation de la RMR de Toronto continuera à augmenter au cours de l'année. Les facteurs suivants joueront un rôle dans cette progression.

D'abord, on prévoit que l'offre de logements locatifs s'améliorera en 2002 par suite de l'arrivée sur le marché de logements conventionnels et non conventionnels. Environ 1000 appartements situés dans des ensembles du centre-ville ou des quartiers intermédiaires seront achevés et viendront enrichir le parc de logements conventionnels en 2002. Les programmes de subventions d'immobilisations et les modifications fiscales devraient encore soutenir la construction de logements locatifs d'initiative privée. Par contre, la plus importante contribution à l'offre de logements locatifs pourra venir de sources non conventionnelles. En novembre 2001, plus de 20 000 copropriétés étaient en chantier, soit près de 50 % de plus qu'un an plus tôt. Environ la moitié ces copropriétés (quelque 10 000) seront achevées en 2002. Bien que la majorité de ces copropriétés neuves soient occupées par leur propriétaire, des preuves empiriques révèlent qu'environ 30 % d'entre elles constituent des investissements. On estime donc que 3000 copropriétés pourraient être données en location en 2002.

Ensuite, bien que la demande de logements pour propriétaires-occupants doive reculer en 2002, les consommateurs pourront croire que les taux hypothécaires ont atteint un creux, ce qui encouragera les locataires à accéder à la propriété. Le taux d'inoccupation devrait donc augmenter.

Enfin, les tentatives répétées des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles en vue de tester le marché feront monter le taux d'inoccupation. En cherchant à voir jusqu'à quel point ils peuvent augmenter les loyers, ils font en sorte que les logements demeurent inoccupés plus longtemps. En raison de ce qui précède, la SCHL prévoit que le taux d'inoccupation continuera à progresser, passant de 0,9 % en 2001 à 1,1 % en 2002.



Méthodologie

En octobre chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'Enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. Elle vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'Enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle est menée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans cette publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Limites des zones de la RMR de Toronto

Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recense-ment
1	Toronto (Central)	C.P.R. Line	City Limit & Don River	Lake Ontario	Bathurst St. (East Side)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (East)	City Limit	City Limit	Lake Ontario	Don River	1, 18-19, 69-85
3	Toronto (North)	City Limit	City Limit	C.P.R. Line	City Limit (Bathurst St. East Side)	117-142
4	Toronto (West)	City Limit	Bathurst St. (West Side)	Lake Ontario	City Limit	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (South)	Bloor St. West	Humber River	Lake Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (Central)	Highway 401	Humber River	Bloor St. West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicoke (North)	Steeles Ave.	Humber River	Highway 401	Etobicoke Creek	244-250
8	York City					150-176
9	East York (Borough)					180-196
10	Scarborough (Central)	Highway 401	Brimley Rd. & McCowan Rd.	Lake Ontario	City Limit	334-353, 369-373
11	Scarborough (North)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	374-378
12	Scarborough (East)	Highway 401 & Twyn River Dr.	City Limit	Lake Ontario	Brimley Rd. & McCowan Rd.	330-333, 354-368, 802
13	North York (Southeast)	Highway 401	City Limit	City Limit	Yonge St.	260-274
14	North York (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Highway 401	Yonge St.	300-307, 321-324
15	North York (Southwest)	Highway 401	Yonge St. & City Limit	City Limit	City Limit	275-287
16	North York (North Central)	Steeles Ave.	Yonge St.	Highway 401	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	288, 297-299, 308-310, 317-320
17	North York (Northwest)	Steeles Ave.	Dufferin St. & Sunnyview Rd.	Highway 401	Humber River	289-296, 311-316
18	Mississauga (South)	Dundas St.	Etobicoke Creek	Lake Ontario	City Limit	500-515, 540
19	Mississauga (Northwest)	Highway 401	Credit River	Dundas St.	City Limit	516, 550
20	Mississauga (Northeast)	Steeles Ave.	City Limit	Dundas St.	Credit River	517-532
21	Brampton (West)	#10 Side Road	Heart Lake Rd.	Steeles Ave.	Second Line	570-576
22	Brampton (East)	Highway 7	Torbram Rd.	Steeles Ave.	Heart Lake Rd.	560-564, 576.03
23	Oakville Town					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Limites des zones de la RMR de Toronto						
Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recense-ment
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Georgina Township					470-475
	Georgina Island					476
27	Markham Town					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-592
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					484-483

Taux d'inoccupation et loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée, se

Octobre 2001 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		2 chambres		3 chambres et +	
		Loyer moyen	Taux d'inoccupation	Loyer moyen	Taux d'inoccupation	Loyer moyen	Taux d'inoccupation
1-4	Toronto City	**	**	**	**	**	**
6	Etobicoke (Central)	$1,059	1.9	$1,228	0.0	$1,166	0.7
7	Etobicoke (North)	$895	0.4	$1,141	2.7	$1,048	1.8
5-7	Etobicoke City	$963	1.0	$1,179	1.5	$1,098	1.3
8	York City	**	**	**	**	**	**
9	East York (Borough)	N/U	N/U	**	**	**	**
10	Scarborough (Central)	**	**	$1,119	1.1	$1,051	0.6
10-12	Scarborough City	**	**	$1,130	1.8	$1,088	1.4
13	North York (Southeast)	**	**	$1,257	0.4	$1,249	0.3
14	North York (Northeast)	$1,065	0.0	$1,286	1.3	$1,240	1.0
17	North York (Northwest)	$971	0.0	$1,138	0.8	$1,124	0.8
13-17	North York City	$1,100	0.0	$1,234	0.7	$1,216	0.6
1-17	Metropolitan Toronto	$1,011	0.6	$1,218	1.0	$1,174	0.9
18	Mississauga (South)	$827	1.3	**	**	**	**
20	Mississauga (Northeast)	**	**	$1,225	0.3	$1,185	0.3
18-20	Mississauga City	**	**	$1,253	0.2	$1,200	0.3
21-22	Brampton City	**	**	**	**	**	**
23	Oakville Town	**	**	$1,054	0.0	$1,006	0.0
26	Aurora, Newm., Whit-St.	$832	0.0	**	**	**	**
25-27	York Region	$832	0.0	$1,026	0.8	**	**
18-31	Remaining Toronto CMA	$887	0.3	$1,156	0.3	$1,118	0.3
1-31	Toronto CMA	$977	0.5	$1,193	0.7	$1,153	0.7

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de Toronto

	Zone et secteur	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre et+	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	Toronto (Central)	0.5	0.7	0.3	0.5	0.5	0.8	0.5	0.8	1.3	0.7
2	Toronto (East)	0.6	0.7	0.9	2.1	0.3	0.6	1.1	0.1	**	0.0
3	Toronto (North)	0.4	0.8	0.4	0.6	0.4	0.9	0.3	0.9	0.4	0.7
4	Toronto (West)	0.9	1.4	1.1	2.3	0.9	1.3	0.4	0.6	2.3	1.9
1-4	**Toronto (Old City)**	**0.6**	**0.9**	**0.6**	**1.1**	**0.6**	**0.9**	**0.4**	**0.7**	**1.1**	**0.9**
5	Etobicoke (South)	0.7	1.4	1.7	1.2	0.4	2.1	0.8	0.8	0.0	1.3
6	Etobicoke (Central)	0.9	1.0	1.2	1.3	1.0	1.3	0.8	1.0	0.9	0.6
7	Etobicoke (North)	0.6	0.6	**	0.0	0.4	0.1	0.4	0.9	1.4	0.3
5-7	**Etobicoke**	**0.8**	**1.1**	**1.6**	**1.2**	**0.7**	**1.6**	**0.7**	**0.9**	**1.0**	**0.5**
8	**York**	**1.0**	**0.8**	**1.1**	**0.9**	**1.4**	**0.9**	**0.6**	**0.7**	**0.1**	**0.0**
9	**East York**	**0.5**	**1.0**	**1.2**	**2.0**	**0.4**	**1.1**	**0.6**	**0.7**	**0.5**	**2.0**
10	Scarborough (Central)	0.3	0.7	1.6	3.8	0.3	0.7	0.2	0.6	0.4	0.4
11	Scarborough (North)	0.2	0.6	0.0	2.2	0.2	0.5	0.2	0.7	0.3	0.5
12	Scarborough (East)	0.4	1.1	0.0	1.4	0.3	1.0	0.5	1.2	0.2	0.8
10-12	**Scarborough**	**0.3**	**0.8**	**1.0**	**2.9**	**0.3**	**0.7**	**0.3**	**0.8**	**0.3**	**0.6**
13	North York (Southeast)	0.8	0.8	1.7	0.0	0.5	0.9	0.9	0.7	1.1	0.9
14	North York (Northeast)	0.4	0.4	0.0	0.0	0.3	0.2	0.5	0.5	0.4	0.4
15	North York (Southwest)	1.2	0.9	0.7	1.1	1.4	1.0	1.0	0.8	1.2	0.8
16	North York (N. Central)	0.7	0.5	2.8	2.9	0.8	0.6	0.7	0.5	0.2	0.3
17	North York (Northwest)	0.9	0.7	0.7	0.2	0.8	0.6	0.7	0.6	1.8	1.3
13-17	**North York**	**0.8**	**0.7**	**1.1**	**0.8**	**0.7**	**0.7**	**0.8**	**0.6**	**0.9**	**0.8**
1-17	**Toronto**	**0.6**	**0.9**	**0.7**	**1.2**	**0.6**	**0.9**	**0.6**	**0.7**	**0.8**	**0.8**
18	Mississauga (South)	0.4	0.8	0.6	0.6	0.4	0.9	0.3	0.7	1.2	1.4
19	Mississauga (Northwest)	0.5	0.9	0.0	**	0.3	**	0.5	0.6	**	**
20	Mississauga (Northeast)	0.5	1.4	0.3	0.0	0.6	1.4	0.5	1.3	0.3	2.1
18-20	**Mississauga City**	**0.5**	**1.1**	**0.4**	**0.3**	**0.5**	**1.2**	**0.4**	**1.0**	**0.7**	**1.6**
21	Brampton (West)	0.7	0.8	0.8	3.7	1.0	0.8	0.5	0.7	0.0	**
22	Brampton (East)	0.7	1.1	0.0	5.3	0.5	1.5	1.0	0.9	0.5	0.7
21-22	**Brampton City**	**0.7**	**0.9**	**0.5**	**4.2**	**0.8**	**1.0**	**0.7**	**0.8**	**0.3**	**0.5**
23	**Oakville**	**0.4**	**1.6**	**0.0**	**3.4**	**0.4**	**1.5**	**0.4**	**1.7**	**0.5**	**1.0**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	0.6	1.0	**	0.0	0.1	0.2	0.8	1.8	0.0	0.0
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	1.3	0.9	**	**	1.2	1.1	0.7	0.5	**	**
27	Markham	0.7	0.2	0.0	0.0	0.6	0.4	0.8	0.0	0.0	0.0
25-27	**York Region**	**0.9**	**0.7**	**3.0**	**0.6**	**0.7**	**0.6**	**0.8**	**0.8**	**1.8**	**0.8**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.9	0.9	**	**	2.9	1.6	0.8	1.0	0.2	0.3
29	Milton, Halton Hills	0.4	0.1	**	0.0	0.4	0.2	0.4	0.0	0.0	0.0
30	Orangeville	0.1	1.8	**	6.6	0.0	0.7	0.2	2.5	0.0	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	0.7	1.5	**	0.0	0.0	1.8	0.9	1.0	0.0	3.6
18-31	**Remaining CMA**	**0.5**	**1.0**	**0.8**	**1.6**	**0.6**	**1.1**	**0.5**	**1.0**	**0.5**	**1.1**
1-31	**Toronto CMA**	**0.6**	**0.9**	**0.7**	**1.2**	**0.6**	**1.0**	**0.6**	**0.8**	**0.8**	**0.8**

Loyer moyen des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre et+	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	Toronto (Central)	967	1,018	742	750	932	971	1,242	1,319	1,617	1,729
2	Toronto (East)	802	846	548	611	774	825	943	1,001	**	**
3	Toronto (North)	1,035	1,067	752	761	936	956	1,253	1,297	1,916	2,032
4	Toronto (West)	826	846	600	627	808	829	978	1,029	1,270	1,239
1-4	**Toronto (Old City)**	**943**	**979**	**701**	**711**	**890**	**920**	**1,154**	**1,211**	**1,640**	**1,719**
5	Etobicoke (South)	756	816	594	634	703	745	818	891	1,031	**
6	Etobicoke (Central)	989	1,052	685	688	853	889	1,009	1,076	1,208	1,305
7	Etobicoke (North)	883	939	**	507	729	743	882	936	1,008	1,110
5-7	**Etobicoke**	**892**	**952**	**607**	**639**	**774**	**813**	**927**	**991**	**1,134**	**1,239**
8	**York**	**819**	**834**	**593**	**603**	**775**	**791**	**903**	**914**	**1,121**	**1,108**
9	**East York**	**905**	**956**	**694**	**672**	**824**	**871**	**994**	**1,053**	**1,305**	**1,380**
10	Scarborough (Central)	843	881	683	705	790	820	889	930	975	1,042
11	Scarborough (North)	921	964	719	770	828	874	947	994	1,081	1,160
12	Scarborough (East)	850	896	696	788	769	800	865	914	950	1,022
10-12	**Scarborough**	**862**	**904**	**692**	**737**	**791**	**825**	**893**	**939**	**984**	**1,053**
13	North York (Southeast)	919	987	667	652	804	871	951	1,029	1,180	1,205
14	North York (Northeast)	1,064	1,134	904	952	919	999	1,101	1,172	1,243	1,305
15	North York (Southwest)	840	897	579	618	758	804	882	955	1,101	1,133
16	North York (N. Central)	929	995	616	650	815	883	970	1,040	1,132	1,184
17	North York (Northwest)	825	835	596	605	745	759	857	865	1,016	1,021
13-17	**North York**	**913**	**965**	**649**	**666**	**801**	**855**	**951**	**1,009**	**1,138**	**1,173**
1-17	**Toronto**	**907**	**951**	**685**	**698**	**833**	**870**	**984**	**1,039**	**1,186**	**1,248**
18	Mississauga (South)	863	902	647	679	801	829	906	949	1,015	1,073
19	Mississauga (Northwest)	1,001	977	636	**	895	**	1,052	1,015	**	**
20	Mississauga (Northeast)	989	1,007	685	650	862	911	1,054	1,048	1,161	1,195
18-20	**Mississauga City**	**937**	**958**	**666**	**668**	**837**	**868**	**994**	**1,004**	**1,110**	**1,136**
21	Brampton (West)	843	892	575	589	759	816	906	952	998	**
22	Brampton (East)	995	1,050	707	762	891	946	1,015	1,079	1,132	1,195
21-22	**Brampton City**	**910**	**962**	**622**	**644**	**805**	**864**	**955**	**1,009**	**1,087**	**1,152**
23	**Oakville**	**935**	**982**	**653**	**666**	**840**	**864**	**974**	**1,037**	**1,153**	**1,218**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	882	891	**	703	791	809	925	955	1,143	1,187
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	770	795	**	**	723	736	840	843	**	**
27	Markham	804	919	571	604	729	841	855	962	963	1,081
25-27	**York Region**	**825**	**861**	**624**	**653**	**748**	**787**	**881**	**915**	**1,057**	**1,079**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	911	903	**	**	698	685	886	873	1,013	1,029
29	Milton, Halton Hills	808	802	**	521	741	732	852	839	948	1,043
30	Orangeville	737	772	**	576	676	706	793	831	886	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	757	780	**	585	684	713	781	811	899	987
18-31	**Remaining CMA**	**911**	**940**	**645**	**650**	**813**	**848**	**961**	**984**	**1,085**	**1,122**
1-31	**Toronto CMA**	**908**	**949**	**683**	**695**	**830**	**866**	**979**	**1,027**	**1,165**	**1,224**

Appartements d'initiative privée : nombre d'appartements inoccupés et nombre total (univers) selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de Toronto

Zone and Area		All Units		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom+	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1	Toronto (Central)	207	27,999	31	6,307	115	14,368	55	6,526	5	798
2	Toronto (East)	48	6,846	26	1,196	20	3,533	2	1,967	**	**
3	Toronto (North)	240	29,826	36	6,079	115	13,473	81	9,046	8	1,228
4	Toronto (West)	305	22,291	111	4,904	145	10,830	37	5,929	12	628
1-4	**Toronto (Old City)**	**799**	**86,962**	**204**	**18,487**	**395**	**42,204**	**175**	**23,467**	**25**	**2,803**
5	Etobicoke (South)	146	10,461	11	890	92	4,279	40	5,022	**	**
6	Etobicoke (Central)	152	14,895	2	173	61	4,555	74	7,621	15	2,546
7	Etobicoke (North)	28	4,706	0	30	1	866	24	2,670	3	1,140
5-7	**Etobicoke**	**326**	**30,061**	**13**	**1,093**	**154**	**9,700**	**137**	**15,312**	**21**	**3,957**
8	**York**	**131**	**16,671**	**12**	**1,409**	**78**	**8,336**	**41**	**6,162**	**0**	**763**
9	**East York**	**193**	**18,446**	**21**	**1,037**	**105**	**9,787**	**46**	**6,507**	**22**	**1,116**
10	Scarborough (Central)	104	14,573	17	452	46	6,564	37	6,514	4	1,043
11	Scarborough (North)	42	6,862	2	93	12	2,369	25	3,766	3	634
12	Scarborough (East)	125	11,604	3	226	32	3,205	75	6,350	15	1,824
10-12	**Scarborough**	**271**	**33,039**	**23**	**771**	**90**	**12,138**	**136**	**16,630**	**22**	**3,501**
13	North York (Southeast)	135	16,791	0	215	54	6,004	62	8,571	19	2,001
14	North York (Northeast)	44	11,762	0	212	9	3,762	26	5,733	8	2,056
15	North York (Southwest)	88	9,701	4	360	41	4,034	36	4,346	8	961
16	North York (N. Central)	63	11,793	8	278	23	4,222	27	5,540	5	1,752
17	North York (Northwest)	109	15,769	1	673	35	5,963	46	7,141	27	1,991
13-17	**North York**	**439**	**65,816**	**13**	**1,738**	**163**	**23,986**	**196**	**31,332**	**67**	**8,760**
1-17	**Toronto**	**2,160**	**250,996**	**286**	**24,535**	**985**	**106,151**	**731**	**99,410**	**158**	**20,900**
18	Mississauga (South)	101	12,318	2	341	44	5,052	42	5,955	13	970
19	Mississauga (Northwest)	29	3,105	**	**	**	**	10	1,564	**	**
20	Mississauga (Northeast)	175	12,688	0	265	63	4,456	86	6,700	26	1,267
18-20	**Mississauga City**	**305**	**28,110**	**2**	**673**	**123**	**10,549**	**138**	**14,219**	**42**	**2,669**
21	Brampton (West)	42	5,298	6	168	16	2,075	19	2,758	**	**
22	Brampton (East)	47	4,167	4	84	18	1,210	21	2,268	4	605
21-22	**Brampton City**	**89**	**9,465**	**11**	**252**	**34**	**3,285**	**40**	**5,026**	**4**	**902**
23	**Oakville**	**72**	**4,406**	**5**	**153**	**22**	**1,460**	**42**	**2,480**	**3**	**312**
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	17	1,722	0	99	1	654	16	875	0	94
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	16	1,831	**	**	8	779	4	905	**	**
27	Markham	2	1,208	0	12	2	502	0	632	0	61
25-27	**York Region**	**34**	**4,761**	**1**	**176**	**12**	**1,935**	**20**	**2,412**	**2**	**238**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	16	1,895	**	**	3	191	11	1,066	2	628
29	Milton, Halton Hills	1	1,499	0	41	1	552	0	832	0	74
30	Orangeville	14	779	3	50	2	330	9	345	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	11	749	0	24	5	280	4	390	2	55
18-31	**Remaining CMA**	**542**	**51,721**	**22**	**1,384**	**201**	**18,605**	**263**	**26,791**	**56**	**4,940**
1-31	**Toronto CMA**	**2,702**	**302,717**	**308**	**25,919**	**1,187**	**124,756**	**994**	**126,201**	**214**	**25,840**

Taux de roulement dans les appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2001 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Taux d'inoccupation	October 2000 Taux de roulement	October 2001 Taux de roulement	Nombre de ménages ayant déménagé	Univers des app. privés
1	Toronto (Central)	0.7	1.2	1.6	442	27,999
2	Toronto (East)	0.7	0.9	1.1	72	6,846
3	Toronto (North)	0.8	1.1	1.4	409	29,826
4	Toronto (West)	1.4	1.1	1.3	296	22,291
1-4	**Toronto (Old City)**	**0.9**	**1.1**	**1.4**	**1219**	**86,962**
5	Etobicoke (South)	1.4	1.1	1.5	160	10,461
6	Etobicoke (Central)	1.0	0.9	1.6	236	14,895
7	Etobicoke (North)	0.6	1.1	1.1	54	4,706
5-7	**Etobicoke**	**1.1**	**1.0**	**1.5**	**450**	**30,061**
8	**York**	**0.8**	**1.7**	**1.2**	**205**	**16,671**
9	**East York**	**1.0**	**1.0**	**0.8**	**152**	**18,446**
10	Scarborough (Central)	0.7	1.2	1.3	192	14,573
11	Scarborough (North)	0.6	0.7	1.0	68	6,862
12	Scarborough (East)	1.1	1.1	1.3	147	11,604
10-12	**Scarborough**	**0.8**	**1.1**	**1.2**	**407**	**33,039**
13	North York (Southeast)	0.8	1.1	1.0	175	16,791
14	North York (Northeast)	0.4	1.2	1.0	121	11,762
15	North York (Southwest)	0.9	0.9	1.0	101	9,701
16	North York (N. Central)	0.5	0.1	1.4	164	11,793
17	North York (Northwest)	0.7	1.0	1.0	158	15,769
13-17	**North York**	**0.7**	**1.1**	**1.1**	**719**	**65,816**
1-17	**Toronto**	**0.9**	**1.1**	**1.3**	**3152**	**250,996**
18	Mississauga (South)	0.8	1.5	1.0	123	12,318
19	Mississauga (Northwest)	0.9	0.7	1.1	34	3,105
20	Mississauga (Northeast)	1.4	1.1	1.0	131	12,688
18-20	**Mississauga City**	**1.1**	**1.2**	**1.0**	**288**	**28,110**
21	Brampton (West)	0.8	0.4	1.6	85	5,298
22	Brampton (East)	1.1	2.1	2.1	89	4,167
21-22	**Brampton City**	**0.9**	**1.1**	**1.8**	**174**	**9,465**
23	**Oakville**	**1.6**	**1.2**	**1.7**	**74**	**4,406**
24	Caledon	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	1.0	0.2	1.2	20	1,722
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.9	0.3	1.9	35	1,831
27	Markham	0.2	0.6	0.3	4	1,208
25-27	**York Region**	**0.7**	**0.3**	**1.2**	**59**	**4,761**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.9	0.5	1.3	25	1,895
29	Milton, Halton Hills	0.1	1.6	1.0	15	1,499
30	Orangeville	1.8	0.0	2.8	22	779
31	Bradford,W.Gwillimbury	1.5	0.0	1.5	11	749
18-31	**Remaining CMA**	**1.0**	**1.1**	**1.3**	**672**	**51,721**
1-31	**Toronto CMA**	**0.9**	**1.1**	**1.3**	**3824**	**302,717**

Taux d'inoccupation des logements aidés - Ensemble des appartements et des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres

Octobre 2001 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambre		3 chambre et+	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
1	Toronto (Central)	0.3	0.0	1.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
2	Toronto (East)	0.3	0.1	0.6	0.3	0.1	0.0	0.5	0.1	0.2	0.0
3	Toronto (North)	0.1	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.3	1.2	0.0
4	Toronto (West)	0.2	0.0	0.5	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.5	0.0
1-4	**Toronto (Old City)**	**0.3**	**0.1**	**0.7**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.2**	**0.1**	**0.2**	**0.0**
5	Etobicoke (South)	0.3	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.8	0.2	0.0	0.0
6	Etobicoke (Central)	0.1	0.2	0.0	0.7	0.1	0.3	0.3	0.1	0.2	0.0
7	Etobicoke (North)	0.4	0.1	1.5	0.0	0.4	0.1	0.4	0.0	0.1	0.1
5-7	**Etobicoke**	**0.3**	**0.1**	**0.9**	**0.1**	**0.2**	**0.2**	**0.4**	**0.1**	**0.1**	**0.1**
8	**York**	**0.9**	**0.2**	**1.6**	**0.0**	**0.6**	**0.3**	**0.9**	**0.4**	**0.7**	**0.2**
9	**East York**	**0.3**	**0.0**	**2.9**	**0.0**	**0.1**	**0.0**	**0.4**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
10	Scarborough (Central)	0.2	0.0	0.8	0.0	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
11	Scarborough (North)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.1	0.0	0.2	0.0
12	Scarborough (East)	0.3	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3	0.9	0.5
10-12	**Scarborough**	**0.2**	**0.1**	**0.3**	**0.0**	**0.1**	**0.1**	**0.1**	**0.2**	**0.5**	**0.2**
13	North York (Southeast)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0
14	North York (Northeast)	0.3	0.0	0.4	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	North York (Southwest)	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.2	0.3	0.1
16	North York (N. Central)	0.7	0.1	1.6	0.0	0.5	0.2	0.0	0.2	0.0	0.0
17	North York (Northwest)	0.5	0.2	0.9	0.0	0.5	0.4	0.4	0.2	0.2	0.2
13-17	**North York**	**0.3**	**0.1**	**0.7**	**0.0**	**0.4**	**0.2**	**0.2**	**0.1**	**0.2**	**0.1**
1-17	**Toronto**	**0.3**	**0.1**	**0.7**	**0.0**	**0.2**	**0.1**	**0.3**	**0.1**	**0.3**	**0.1**
18	Mississauga (South)	0.2	0.2	*	*	0.1	0.0	0.0	0.0	0.6	0.9
19	Mississauga (Northwest)	0.1	0.2	*	*	0.1	0.0	0.0	0.2	0.0	0.4
20	Mississauga (Northeast)	0.5	0.2	0.0	5.9	0.2	0.0	0.8	0.2	0.4	0.0
18-20	**Mississauga City**	**0.4**	**0.2**	**0.0**	**5.1**	**0.2**	**0.0**	**0.6**	**0.2**	**0.3**	**0.2**
21	Brampton (West)	0.2	0.0	1.6	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22	Brampton (East)	0.0	0.0	NU	NU	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21-22	**Brampton City**	**0.1**	**0.0**	**1.6**	*	**0.1**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
23	**Oakville**	**0.6**	**0.2**	*	*	**0.0**	**0.2**	**0.7**	**0.4**	**1.4**	**0.0**
24	Caledon	0.0	0.0	NU	NU	0.0	0.0	0.0	0.0	*	*
25	R.Hill,Vaughan, King	0.1	0.2	*	*	0.0	0.0	0.4	0.5	0.0	0.2
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.3	0.2	*	*	0.1	0.0	0.1	0.4	0.7	0.2
27	Markham	0.0	0.2	NU	NU	0.0	0.2	0.0	0.4	0.0	0.0
25-27	**York Region**	**0.1**	**0.2**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.2**	**0.4**	**0.3**	**0.2**
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.1	0.2	NU	NU	0.2	0.3	0.0	0.0	0.2	0.4
29	Milton, Halton Hills	0.1	0.0	NU	NU	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	Orangeville	0.0	0.0	*	*	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	Bradford,W Gwillimbury	0.5	0.0	NU	NU	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	*
18-31	**Remaining CMA**	**0.3**	**0.2**	**0.5**	**1.9**	**0.1**	**0.0**	**0.4**	**0.2**	**0.3**	**0.2**
1-31	**Toronto CMA**	**0.3**	**0.1**	**0.7**	**0.1**	**0.2**	**0.1**	**0.3**	**0.1**	**0.3**	**0.1**